



§ 348

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmettä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä nro 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään jäljempänä mainitun luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä jäljempänä mainituin periaattein:

1



Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944)
4. Kamppi	Kerrostalotontit	42	816
13. Etu-Töölö	Kerrostalotontit	42	816
14. Taka-Töölö	Kerrostalotontit	38	739
16. Ruskeasuo	Kerrostalotontit	31	603
21. Hermannin	Kerrostalotontit	29	564
22. Vallila	Kerrostalotontit	29	564
23. Toukola	Kerrostalotontit	27	525
23. Toukola	Rivitalotontit	30	583
23. Toukola	Paritalotontit	34	661
23. Toukola	Omakotitalotontit	37	719
24. Kumpula	Kerrostalotontit	27	525
24. Kumpula	Rivitalotontit	30	583
24. Kumpula	Paritalotontit	34	661
24. Kumpula	Omakotitalotontit	37	719
25. Käpylä	Kerrostalotontit	27	525
25. Käpylä	Rivitalotontit	30	583
25. Käpylä	Paritalotontit	34	661
25. Käpylä	Omakotitalotontit	37	719
26. Koskela	Kerrostalotontit	24	467
26. Koskela	Rivitalotontit	27	525
26. Koskela	Paritalotontit	31	603
26. Koskela	Omakotitalotontit	33	642
28. Oulunkylä	Rivitalotontit	28	544
28. Oulunkylä	Paritalotontit	29	564
28. Oulunkylä	Omakotitalotontit	29	564
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	22	428
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalotontit	30	583
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalotontit	31	603
29. Haaga, Etelä- Haaga	Kerrostalotontit	25	486
29. Haaga, Etelä- Haaga	Rivitalotontit	29	564
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalotontit	23	447



30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalotontit	30	583
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalotontit	33	642
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	28	544
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalotontit	32	622
33. Kaarela	Kerrostalotontit	17	330
33. Kaarela	Rivitalotontit	22	428
39. Tapaninkylä	Paritalotontit	26	505
39. Tapaninkylä	Omakotitalotontit	28	544
41. Suurmetsä	Omakotitalotontit	26	505
43. Herttoniemi	Kerrostalotontit	24	467
43. Herttoniemi	Rivitalotontit	27	525
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Rivitalotontit	23	447
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	23	447
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	21	408
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Rivitalotontit	26	505
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Paritalotontit	27	525
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Omakotitalotontit	30	583

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista noudattaen ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämin liitteestä nro 5 ilmenevin poikkeuksin ja muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.



Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset
- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 5 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 6 Muistio asukastilaisuudesta, Hermannin ja Vallilan
- 7 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 8 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 9 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 10 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasu
- 11 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 12 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 13 Maanvuokrasopimuslomake
- 14 Maanomistajan suostumus (maalaiset rakenteet)
- 15 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla
- 16 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteessa.

Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl),



Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulan (142 kpl), Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17 kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa.

Valtaosa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi sopimus uusitaan merkittävällä määrällä kerrostalotontteja. Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020-2021, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2020 ja 2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa vuoden 2016 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista ja vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista.

Vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta ja selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin noin 180 tontin vuokralaisilta ja yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Noin 5 mielipidettä tuli Pitäjänmäen alueelta, 3 mielipidettä Munkkiniemen alueelta, 1 mielipide Vallilan alueelta ja 1 mielipide Hermannin alueelta. Kaikki muut mielipiteet saapuivat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja vastaukset niihin on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.

Alkuvuodesta 2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu järjesti seitsemän kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat maaomaisuuden kehittäminen tontit-palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa



kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen liitteenä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, lehti-ilmoituksilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tavoitteena on, että 1.1.2020 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2018 ja 2019 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2020 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2020.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonke-



hityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovatkin jääneet monilta osin marginaalisiksi. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut ns. siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, indeksi100 hinta) \times elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään nyt vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on vuokrausperuste-esityksen valmistelun tueksi teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat vuokrausperustehinnat alitavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.



Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskoh-teissa käytetyn tason.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 4.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 %:n ja myös 5- 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Huomion arvoista on, että kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää po. tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käy-vistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuok-



rausperusteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonekehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä nro 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010 ja 2015.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, mm. koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on myös esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1944.



19.06.2018

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1944 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/k-m ² (ind.100)	Euroa/k-m ² (ind.1944)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/m ² /kk)
4. Kamppi	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
13. Etu-Töölö	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
14. Taka-Töölö	Kerrostalotontit	38	739	1,48	2,95
16. Ruskeasuo	Kerrostalotontit	31	603	1,21	2,41
21. Hermannin	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
22. Vallila	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
23. Toukola	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
23. Toukola	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
23. Toukola	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
23. Toukola	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
24. Kumpula	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
24. Kumpula	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
24. Kumpula	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
24. Kumpula	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
25. Käpylä	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
25. Käpylä	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
25. Käpylä	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
25. Käpylä	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
26. Koskela	Kerrostalotontit	24	467	0,93	1,87
26. Koskela	Rivitalotontit	27	525	1,05	2,10
26. Koskela	Paritalotontit	31	603	1,21	2,41
26. Koskela	Omakotitalotontit	33	642	1,28	2,57
28. Oulunkylä	Rivitalotontit	28	544	1,09	2,18
28. Oulunkylä	Paritalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä	Omakotitalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	22	428	0,86	1,71
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalotontit	30	583	1,17	2,33
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalotontit	31	603	1,21	2,41



29. Haaga, Etelä-Haaga	Kerrostalo-	25	486	0,97	1,94
29. Haaga, Etelä-Haaga	Rivitalo-	29	564	1,13	2,26
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalo-	23	447	0,89	1,79
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalo-	30	583	1,17	2,33
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalo-	33	642	1,28	2,57
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalo-	28	544	1,09	2,18
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalo-	32	622	1,24	2,49
33. Kaarela	Kerrostalo-	17	330	0,66	1,32
33. Kaarela	Rivitalo-	22	428	0,86	1,71
39. Tapaninkylä	Paritalo-	26	505	1,01	2,02
39. Tapaninkylä	Omakotitalo-	28	544	1,09	2,18
41. Suurmetsä	Omakotitalo-	26	505	1,01	2,02
43. Herttoniemi	Kerrostalo-	24	467	0,93	1,87
43. Herttoniemi	Rivitalo-	27	525	1,05	2,10
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalo-	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Kerrostalo-	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Rivitalo-	23	447	0,89	1,79
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalo-	23	447	0,89	1,79
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Kerrostalo-	21	408	0,82	1,63
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Rivitalo-	26	505	1,01	2,02
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Paritalo-	27	525	1,05	2,10
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Omakotitalo-	30	583	1,17	2,33

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (e/k-m² (ind.100) x 4 % x indeksi 1944:100 x 1,2):12

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia



Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- että vuokratasoa ei voitaisi korottaa vuoden 2010 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla
- että rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteilla pitäisi olla sama vuokrausperustehinta

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuihistiossa ja muissa esityksen liitteissä.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitettyin sekä perustelumuihistiosta ilmenevin perustein esittelijä pitää nyt esitettyjä vuokrausperusteita kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Esittelijän laajemmat perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta perustelumuihistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset



- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 5 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 6 Muistio asukastilaisuudesta, Hermannin ja Vallilan
- 7 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 8 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suur-
metsä
- 9 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 10 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-
Töölö ja Ruskeasuon
- 11 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela,
tilaisuus 1
- 12 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilai-
suus 2
- 13 Maanvuokrasopimuslomake
- 14 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 15 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla
- 16 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 2 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)
- 3 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)
- 5 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)
- 6 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 23 k., Julkl 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 344